



Mere Facilities Management for færre penge

En ny undersøgelse viser, at Facilities Management går op i gear i 2010, så bygningsejere og brugere kan forvente mere og bedre services til samme pris



AF PREBEN GRAMSTRUP,
INDEH. FM3.DK

Flere og flere bygningsejere og lejere får øjnene op for, at husleje og driftsomkostninger kun er en del af

udgifterne ved at drive virksomhed. Der er langt større beløb forbundet med anvendelsen i form af lønkroner og services.

Huslejen er stort set ens for samme bygningstype og beliggenhed. Forskellen mellem den gode og perfekte ejendom vil derfor ofte afhænge af, hvilke services der udføres, og hvordan Facilities Management (FM) kan skabe merværdi, produktivitet og trivsel for brugerne af bygningen.

Ny FM-undersøgelse

Medio november 2009 gennemførte fm3.dk en spørgeskemaundersøgelse om FM'ernes forventninger til 2010. I alt 41 personer med aktiviteter inden for FM (såvel offentlig som privat) svarede.

Undersøgelsen viser, at netop Facilities Management bliver mere og mere centralt for på den ene side at skabe tid og trivsel for medarbejderne og på den anden side at reducere servicetid og omkostninger.

Endnu mere service til kernevirkomheden fra FM

Mere end 60 procent af FM-organisationerne skal forbedre og forøge services til brugerne. Dette skal ske enten ved at forbedre eksisterende services over for brugerne eller ved at tilføje nye services. Dette vel at mærke uden at øge omkostningerne.

Fokus i forbindelse med forøgelsen af services er at skabe tid til det væsentligste, dvs. en core-business-filosofi, hvor FM skal stå for en række opgaver, der understøtter kernevirkomheden, hvad enten det er en advokatvirksomhed eller en undervisningsinstitution.

Flere aktiviteter med færre ressourcer

Mere for mindre er den helt markante forventning til FM-aktiviteterne i 2010. Langt de fleste forventer stigende aktivitet med færre eller samme ressourcer. Besparelserne skal især findes på områder som bedre udnyttelse af arealer, energibesparelser, outsourcing og genforhandling af serviceaftaler.

Der er altså tale om besparelser, der kun i begrænset omfang vil berøre brugerne af bygningerne, og som i langt højere grad sætter krav til effektivisering af FM-organisationen og underleverandørerne.

Energi er blot en af flere opgaver i 2010

FM-organisationen har ikke kun fokus på energi, men har i gennemsnit fokus på fire aktiviteter for 2010. Blandt top 6-aktiviteterne er der en tendens til mere defensive aktiviteter, idet der overvejende er tale om besparelser og optimeringer.

Der er en svag tendens til, at de offentlige FM-organisationer har mere fokus på ejendoms-mæssige aktiviteter (hard FM), mens de private organisationer har mere fokuseret på servicemæssige aktiviteter (soft FM).

FM yderligere professionaliseret i 2010

Facilities Management er en branche i en

modningsproces. Hvor det for år tilbage var en mere spredt indsats, er der nu ved at tegne sig et helt klart billede af en egentlig branchestruktur med aftagere, udbydere, rådgivere og ikke mindst uddannelsesinstitutioner, der har FM på skemaet.

Undersøgelsen viser også, at 48 procent af FM-organisationerne er i gang med eller vil reorganisere sig og indføre en ny strategi i løbet af 2010.

Hvor FM tidligere havde reference til økonomichefen, har 57 procent nu reference til den adm. direktør eller et andet direktionsmedlem. Da langt de fleste besvarelser var fra store organisationer (mere end 1.000 medarbejdere i hele virksomheden), viser det, at FM er blevet en vigtig del i strategiske beslutninger frem for blot en omkostning, der skal optimeres.

Facilities Management en del af en succes

Undersøgelsen viser med al tydelighed, at FM er kommet for at blive. Den viser også, at virksomhederne i endnu højere grad fremover vil forholde sig til værdiskabelsen ved anvendelse af bygninger, hvor man bedømmer den produktivitet og den trivsel, som skabes for brugerne af bygningen.

Så ønsker man at sikre, at man som virksomhed har rammerne for succes, hvor brugerne trives og har tid til det væsentligste, er Facilities Management med sikkerhed en del af svaret.

Læs hele undersøgelsen: http://fm3.dk/Videndeling/fm3_FM2010_survey.html.

preben@fm3.dk



Har du et synspunkt omkring ejendomsbranchen, bringer vi det gerne. Dit indlæg må højst fylde 4.500 tegn inklusive mellemrum, og vi forbeholder os retten til at redigere det.

Du skal blot sende det til rik@ejendomsforeningen.dk, mrk. Synspunkt.